

NATURSKÖNT LÄGE

GAMMELGARN - ÖSTRA GOTLAND

Gammelgarn Rommunds 131





FASTIGHETSMÄKLARE
Hjalmar Bertwig

MOBIL
0722-113300

E-POST
hjalmar@bertwig.se

Gammelgarn Rommunds 131

Boarea:	91 kvm
Biarea:	40 kvm
Antal rum:	3 rok, varav 2 sovrum
Tomtarea:	6 007 kvm
Utgångspris:	1 695 000 kr





Naturskönt på Östergarnslandet

I hjärtat av Gammelgarn strax norr om kyrkan, omgiven av böljande kulturlandskap och med närhet till några av Gotlands mest uppskattade badstränder, ligger denna trivsamma och naturnära fastighet. Ett idealiskt läge för dig som söker lugn och ro, men ändå vill ha tillgång till allt som Östergarnslandet har att erbjuda – från kultur och natur till populära restauranger och sommaraktiviteter.

Tomten är lummig och väl uppvuxen med gott om utrymme för odling och rekreation. Bostadshuset är byggt i ett plan och är uppfört 1960. Här erbjuds generösa sällskapsytor med öppen planlösning mellan vardagsrum och matplats, ett rymligt kök, två sovrum samt en praktisk bakre del med förråd, matkällare, pannrum och garage. Vissa delar av huset har moderniseringsbehov, vilket ger dig möjlighet att skapa ett boende helt efter egen smak.

På fastigheten finns dessutom en ateljébyggnad från 1987 (tillbyggd 1991), perfekt som kreativ arbetsyta eller för gäster, samt ett fristående garage, vedbod och ytterligare matkällare. En fastighet med många möjligheter – för permanentboende eller som fritidsbostad.

BESKRIVNING

Hall med parkettgolv och nisch för avhängning av ytterkläder samt dubbla garderober. Vackert stavparkettgolv i hallen som fortsätter in i vardagsrummet och matplatsen. Dessa sällskapsytor har härligt ljus med stort fönsterparti ut mot verandan som nås via altandörr. Även fönster mot söder och öster vilket gör detta utrymme ljust och trevligt. Luft/luftvärmepump centralt placerad som värmer upp huset tillsammans med en äldre vedpanna.

Sovrummet närmast hallen har brädgolv samt två garderober och är stort nog att rymma dubbelsäng och skrivbord om så önskas.

Sovrummet intill vardagsrummet är något mindre och rymmer en garderob och har plats för dubbelsäng och har plastmatta på golvet.

Köket nås från hallen och har plats för en mindre matplats och har utgång till trädgårdens baksida. Köksskåp med både under- och överskåp i vinkel och köket är utrustat med spis med ugn, fläkt, kyl och skafferier.

Bakre delarna av huvudbyggnaden har betonggolv och disponeras genom garage, matkällare, förråd och pannrum.

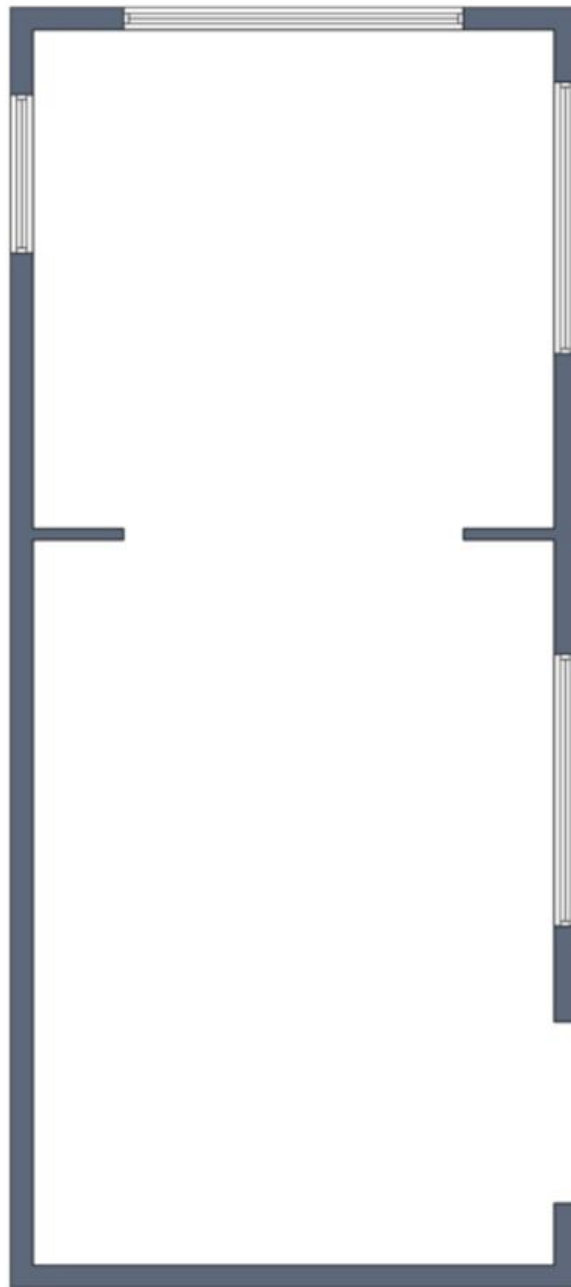
PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

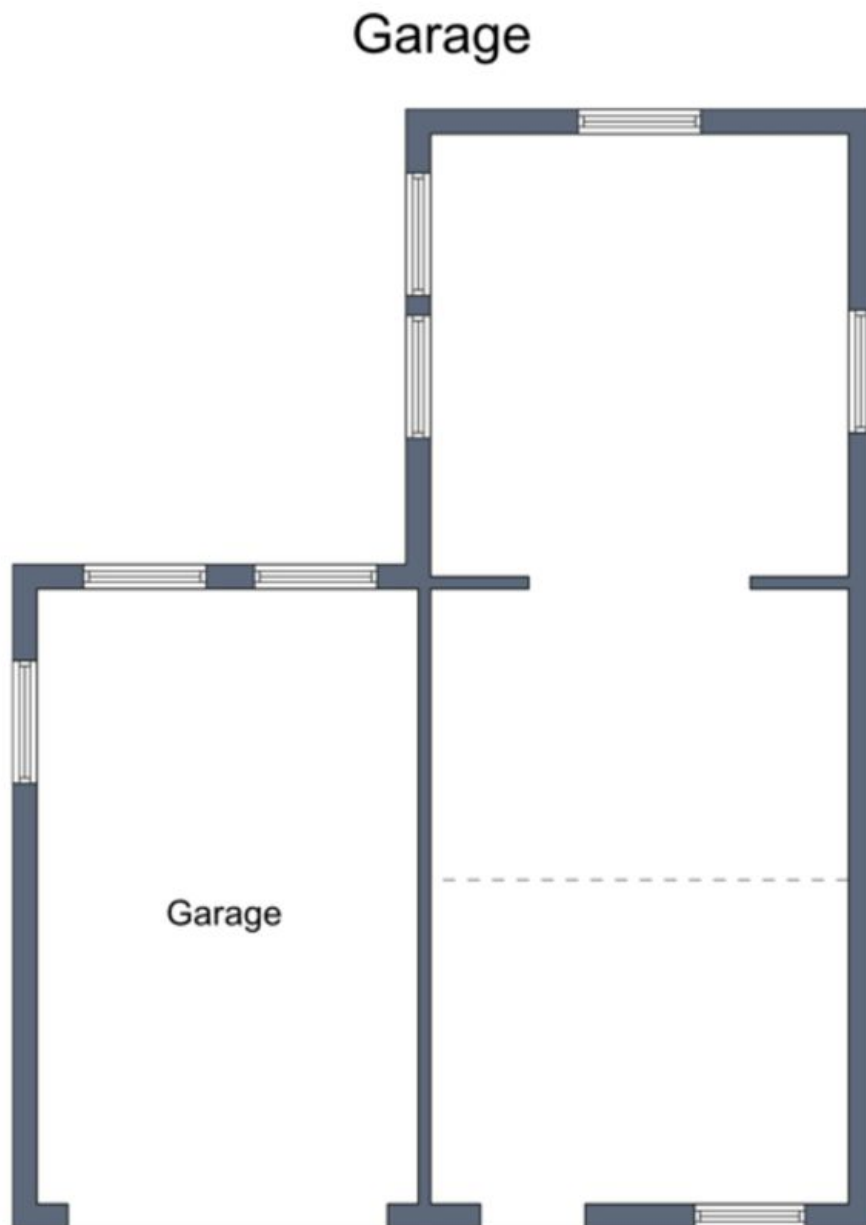
PLANRITNING

Ateljé



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten.



Ljusa och trevliga
sällskapsytor med
utgång till altan





Ett vackert stavparkettgolv pryder golvet i både vardagsrum, matrum samt i hallen.



BOSTADSAKTA

ADRESS

Gammelgarn Rommunds 131, 623 67
Katthammarsvik

FASTIGHETSBETECKNING

Gammelgarn rommunds 1:34

OMRÅDE

Gammelgarn - Östra Gotland

UPPLÅTELSEFORM

Friköpt

STORLEK

Boarea 91 kvm

Biarea 40 kvm

Areakälla Areauppgifter enligt
taxeringsinformationen

Denna area kan av olika skäl vara felaktig. Den köpare som anser arean vara av betydelse för köpet bör därför vidta en uppmätning.

ANTAL RUM

3 rum, varav 2 sovrum

BYGGNAD

Byggnadstyp 1 plan

Byggnadsår 1960

Fasad Eternitplattor, puts och träpanel

Stomme Trä

Fönster 2-glasfönster, kopplade

Bjälklag Trä

Tak Tegel

Grund Krypgrund

Uppvärmning Vedpanna samt
luft/luftvärmepump

Vatten/avlopp Enskilt vatten, egen borrhälsbrunn, tjänligt vatten (enligt vattenprov taget 2025).

Enskilt avlopp.

Från Klart Vatten: På Gammelgarn rommunds 1:34 finns uppgifter om en enskild avloppsanläggning för rening av WC- och BDT-vatten med tillstånd från 2006 som avser 1 hushåll på fastigheten. Anläggningen utfördes även 2006 och består av en trekammarbrunn med efterföljande infiltration på 40 kvm gemensam med anslutning av 1 hushåll från grannfastigheten Gammelgarn Skogby 1:10. Infiltrationen är placerad på Gammelgarn Gartarve 1:43

Ventilation Självdrag

TOMT

Tomtarea 6 007 kvm

Generös tomt vars storlek medger gott om plats för odling, rekreation, flera uteplatser och socialt umgänge. Från främre verandan har du fin kvällssol över intilliggande ängarna på andra sidan vägen.

DRIFTSKOSTNADER

Hushållsel 35 000 kr/år
(16 000 kWh/år)

Sotning 2 130 kr/år

Väg/samfällighetsavgift 1 000 kr/år

Renhållning 2 552 kr/år

Försäkring 5 028 kr/år

Summa 45 710 kr/år

(fastighetsavgift/skatt på 10 074 kr tillkommer)
Posten väg/samfällighetsavgift avser slamtömning

BOSTADSAKTA

ENERGIDEKLARATION

Status Utförd (2025-10-18)

Energiförbrukning 171 kWh/kvm/år

Energiklass E

ÖVRIGA BYGGNADER

Ateljébyggnad uppförd 1987 (tillbyggd 1991).
Härlig byggnad perfekt för konstnärlig verksamhet eller för övernattande gäster.
Murad stomme med putsad fasad och tegeltak.
Värms upp med en luft/luftvärmepump samt en kamin. Stora härliga fönster ut mot den lummiga trädgården ger massor av inspiration.
Ateljén fungerar också utmärkt till fester och middagar.

Garagebyggnad. Uppförd i trä med plåttak.
Gjuten platta och gott om plats för fordon och förvaring. Högt i tak med loft över ena delen.
Intill garagedelen finns en stor och bra verkstadsdel.

Öppet skjul som kan användas som vedförvaring eller ytterligare uppställning av fordon.

Matkällare.

EKONOMI

Utgångspris 1 695 000 kr

Taxeringsvärde 1 813 000 kr (fastställt avseende år 2024)

Taxeringsår 2024

Värdeår 1960

Byggnadsvärde 843 000 kr

Markvärde 970 000 kr

Skatt/avgift 10 074 kr

Typkod 220, Småhusenhet, bebyggd

FRISKRIVNING

Fastigheten säljs av ett dödsbo och då delägarna inte bott i huset säljs fastigheten med friskrivning för dolda fel.

PANTBREV

Totalt st pantbrev om 0 kr.

UPPGIFTER

Uppgifterna i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren och kontrolleras av fastighetsmäklaren endast om omständigheterna ger anledning till detta.

ERBJUDANDE BOENDEKALKYL

Om du önskar få en skriftlig beräkning av boendekostnaderna, ta kontakt med ansvarig mäklare.

ANSVARIG MÄKLARE

Hjalmar Bertwig

Mobil 0722-113300

E-post hjalmar@bertwig.se



Fastigheten inrymmer två sovrum med garderober varav det ena är lite mindre.







Ljust och rymligt
kök med gott om
förvaring





På fastigheten finns
dessutom en ateljébyggnad
från 1987 (tillbyggd 1991),
perfekt som kreativ
arbetsyta eller för gäster.



Stora fönster mot
trädgården ger
massor av
inspiration





Ateljén värms upp med en luft/luftvärmepump samt en trivsamt kamin.



På fasigheten finns även en garagebyggnad med gott om plats för fordon mm. Intill garagedelen finns en stor och bra verkstadsdel.





I hjärtat av Gammelgarn strax norr om kyrkan, omgiven av böljande kulturlandskap och med närhet till några av Gotlands mest uppskattade badstränder, ligger denna trivsamma och naturnära fastighet.



JAG ÄR INTRESSERAD! VAD HÄNDER EFTER VISNINGEN?

Är du intresserad av fastigheten så är det viktigt att du anmäler ditt intresse till ansvarig fastighetsmäklare. Vill du lägga bud så kontaktar du fastighetsmäklaren, som ger dig instruktioner hur du går vidare för att lägga bud. Nedan följer viktig information som du som intresserad spekulant bör ta del av innan du lägger bud.

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen

Utgångspunkten enligt jordabalken är att fastigheten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Därutöver gäller att den köps i det skick den faktiskt befinner sig i på kontraktsdagen och att köparen, för att trygga sig, får göra en noggrann undersökning av fastigheten. För sådana fel eller skador, som köparen haft möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a fastighetens ålder och skick, kan säljaren inte göras ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i fastigheten som köparen inte bort upptäcka och oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i fastigheten gäller i 10 år.

Köparens undersökningsplikt

Utgångspunkten att köparen måste undersöka fastigheten brukar kallas köparens undersökningsplikt. Kraven på köparens undersökning är långtgående. Fastigheten skall undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt fuktskador (speciellt i källare och på vinden), rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstens-stock. Om du som köpare själv inte är kunnig så rekommenderar vi att du anlitar en besiktningsman eller annan sakkunnig för att undersöka fastigheten innan du köper.

Upptäcker köparen vid sin undersökning fel eller symptom på fel i fastigheten eller är fastigheten över huvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt.

Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av fastigheten som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller

borde ha "förväntat sig" med hänsyn till fastighetens ålder, pris, skick och användning. Köparen bör därför anpassa sin undersökning till detta. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Avgörande för bedömningen om ett faktiskt fel är relevant eller inte, är om felet är möjligt att upptäcka för köparen. Endast om felet inte är upptäckbart är det relevant. Trots detta kan man ändå säga att säljaren har en upplysningsskyldighet. Om säljarens förtigande innefattar svikligt eller annat ohederligt förfarande kan säljaren gå miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Det finns dock även andra situationer där säljaren är skyldig att upplysa om förhållanden som denne har vetskap om och som köparen borde ha upptäckt men förbisett. Det är främst fråga om situationer där omständigheterna är sådana att säljaren måste förstå att köparen är i villfarelse avseende ett förhållande och där säljaren vidare inser att förhållandet kan vara avgörande för köparens köpbeslut. Säljaren får med andra ord inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande.

Säljaren kan vidare sägas ha en upplysningsskyldighet i så motto att han kan bli skadeståndsskyldig om han



faktiskt känt till eller borde ha känt till felet men inte upplyst köparen om detta. Detta följer av köparens rätt till skadestånd på grund av säljarens försummelse. Det är således i säljarens eget intresse att han upplyser köparen om de fel eller symptom som han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren är dessutom inte dolt och kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

Utfästelse

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande fastighetens skick. Detta gäller i huvudsak då säljaren gjort en klar och specificerad utfästelse beträffande fastighetens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för fastighetens skick, varför parterna kan avtala om annan ansvarsfördelning än vad som angivits ovan. Ett exempel på detta är då säljaren friskriver sig från ansvaret för fastighetens skick, generellt eller beträffande viss funktion.

Lånelöfte/finansiering

Om du behöver ta lån för att köpa denna bostad är det viktigt att du kontaktar din bank för att få ett lånelöfte. Innan du lägger bud vill vi veta att du har ett lånelöfte eller att du kan köpa utan att ta lån.

Boendekostnadskalkyl

Vi hjälper gärna dig som intresserad spekulant att kostnadsfritt beräkna dina boendekostnader för att köpa fastigheten. Önskar du en sådan kalkyl – kontakta ansvarig fastighetsmäklare.

Allmänt om budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av fastigheten så kan budgivning uppstå. Det innebär att fastigheten kan säljas till ett annat pris än det som har annonserats. Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Vanligtvis presenteras bud öppet på www.bertwig.se, men det kan alltså skilja sig från fall till fall. Säljaren behöver inte sälja till högstbjudande. Mäklaren måste vidarebefordra alla bud och annan viktig information till säljaren.

Krav på skriftligt avtal

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal

undertecknats av dem båda. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav. Ett bud är inte juridiskt bindande.

Sidotjänster

Bertwig Fastighetsförmedling AB är ett fristående mäklar företag utan kopplingar till banker eller försäkringsbolag. Vi får ingen ersättning om vi förmedlar en kontakt till en bank, hantverkare, städfirma etc. Om vi lämnar en rekommendation så gör vi det för att vi tror att det kan hjälpa dig i ditt livs kanske största affär. Den enda ersättningen vi erhåller är vid en förmedlad bostadsannons och övriga tjänster från hemnet.se. Där kan Bertwig Fastighetsförmedling AB erhålla mellan 20-40 % av priset för den köpta tjänsten, exklusive moms.



GDPR

Vi hanterar och lagrar dina personuppgifter i enlighet med gällande lagstiftning. Vi publicerar slutpriser på våra förmedlade objekt på hemnet.se och bilder och information kring våra objekt kan komma att användas i direktreklam och annan marknadsföring efter avslutad försäljning. Besök bertwig.se/cms/gdpr för att ta del av vår policy kring personuppgifter.

Ytterligare information

Du får gärna fråga om saker du undrar över och om fastighetsmäklaren inte har svaret så får du råd om vart du skall vända dig för att få svar.

Det finns ytterligare fördjupad juridisk information om bland annat Fast och lös egendom, Anlitande av besiktningsman, Undersökningsplikt, Budgivning, m.m. som kan vara bra att ta del av innan ett köp av en fastighet. Kontakta ansvarig mäklare för att få denna information.

All information och bilder gällande försäljningen, finns i bostadsannonsen på vår hemsida www.bertwig.se.

HEMMA PÅ GOTLAND

**FASTIGHETSMÄKLARE**

Hjalmar Bertwig

MOBIL

0722-11 33 00

E-POST

hjalmar@bertwig.se

Drivs av vinnarinstinkt och målsättningen att överträffa sina kunders förväntningar.

ADRESS Bertwig Fastighetsförmedling AB
Besök: Söderväg 1C
Post: Söderväg 1G
621 58 Visby
TELEFON 0498-21 79 20

E-POST info@bertwig.se
HEMSIDA www.bertwig.se
FACEBOOK facebook.com/bertwigfast
INSTAGRAM [@bertwig](https://instagram.com/bertwig)



Bertwig
FASTIGHETSFÖRMEDLING